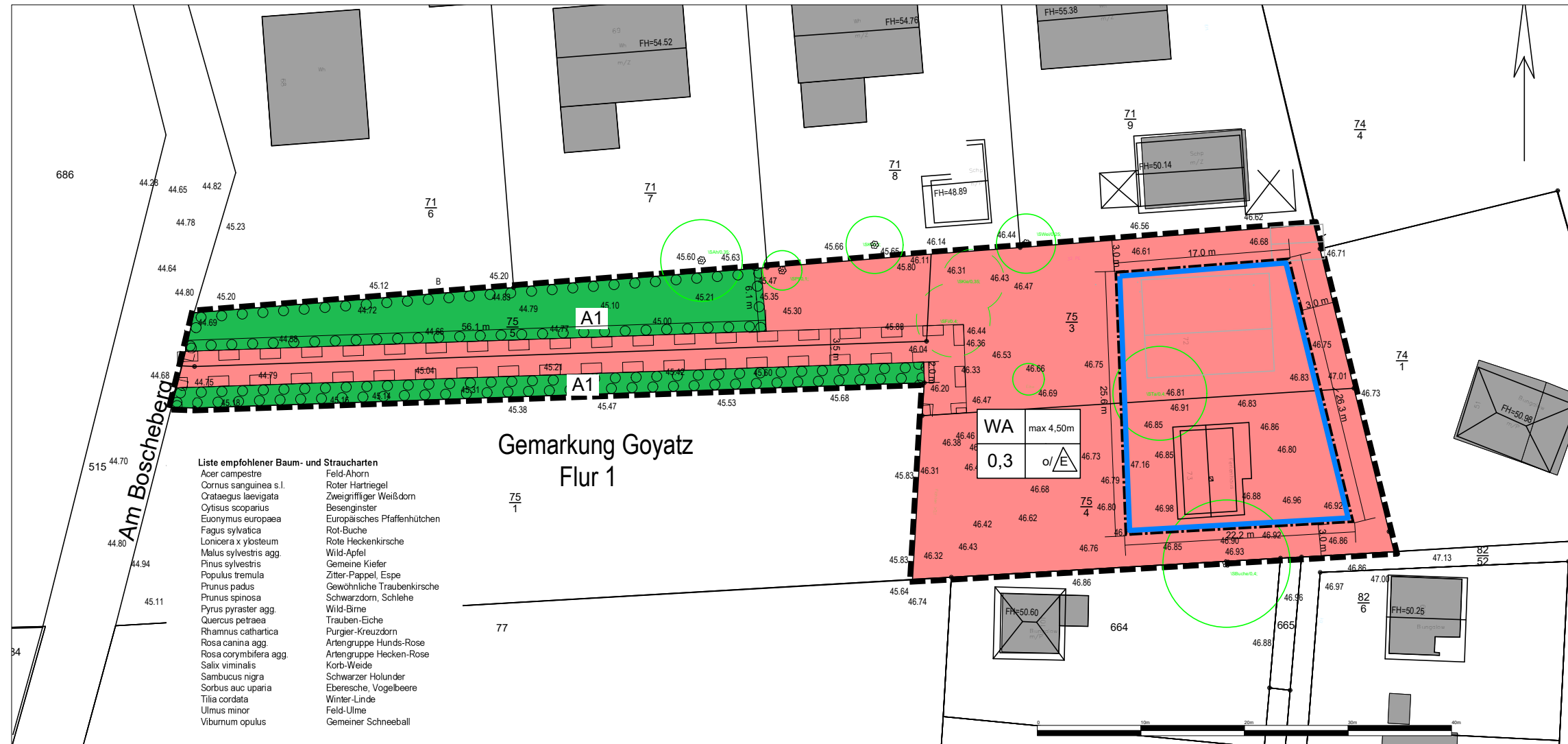


# Bebauungsplan Nr. 13 "Am Boscheberg 72 und 73" der Gemeinde Schwielochsee



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	max 4,50m	Höhe
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	o/△	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauBG)

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 16 BauNVO)

**GRZ** 0,3 Grundflächenzahl gemäß textl. Festsetzung 2  
**4,50m** OK der Baulichen Anlagen gemäß textl. Festsetzung 2

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauBG i.V.m. §22 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche Hausgärten

Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz i.V.m. textlicher Festsetzung 6.2

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Planunterlage

- Flurstücke
- Text
- Flurstücksnummer
- Nachbarbebauung

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Land Berlin: GVBl. S. 294; Land Brandenburg: GVBl. II - 2019, Nr. 35).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im WA sind

- zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- nicht zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO): 0,3  
 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Oberkante der baulichen Anlagen (OKmax. 4,5 m)  
 Der Höhenbezug wird für das Baugebiet einheitlich mit 47,0 m (HB 47,0 m) festgesetzt.

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Plangebietsgrenze fällt in diesem Bereich mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Boscheberg“ zusammen.

### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche GFL wird mit Geh-, Fahr- und Fahrrechten zu Gunsten des Flurstücks 75/4 belegt.

### 5. Versickerungspflicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**6.1 Stellplätze und Zufahrten**  
 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.  
 Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.  
**6.2** Auf den mit dem Buchstaben A 1 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität: Stammumfang von 8 - 10 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der 1. Liste empfohlener Baum- und Straucharten verwendet werden.

### Hinweise:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald".

## VERFAHRENSVERMERKE

### Auslegungsvermerk

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Boscheberg 72 und 73“ der Gemeinde Schwielochsee, Stand ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis zum ..... aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Lieberose/Oberspreewald Nr. .... im Bauamt der Amtsverwaltung Lieberose/Oberspreewald öffentlich ausgelegt.

Lieberose, den .....  
 Siegel

### 1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 05.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Cottbus, den .....  
 Siegel

### 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielochsee hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Boscheberg 72 und 73“ der Gemeinde Schwielochsee als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Lieberose, den .....  
 Siegel

### 3. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Boscheberg 72 und 73“ der Gemeinde Schwielochsee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lieberose, den .....  
 Siegel

### 4. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13 „Am Boscheberg 72 und 73“ der Gemeinde Schwielochsee wurde am ..... im Amtsblatt des Amtes Lieberose/Oberspreewald örtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lieberose, den .....  
 Siegel

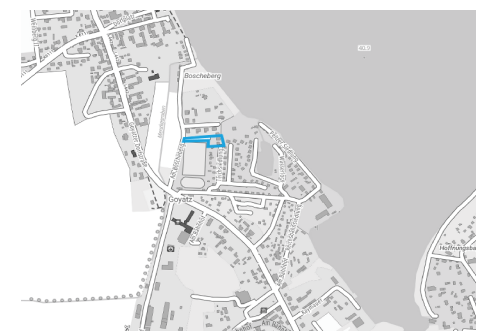
## GEMEINDE SCHWIELOCHSEE

-Der Bürgermeister-

Vorhaben:  
**BEBAUUNGSPLAN**  
 Nr.13 "Am Boscheberg 72 und 73"

Maßstab: 1 : 500

Originalblattformat: A3  
 Quellenvermerk: (c) Geobasis-DE/LGB 2025



Verfahrensstatus: 2. Entwurf

Bearbeitungsstand: November 2025

Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH  
 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45